

# Der Bodenwert bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Außenbereich

Reinhard Walter Mundt

## Zusammenfassung

Die Bewertung von bebauten Wohngrundstücken im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) stellt Gutachterausschüsse und Sachverständige regelmäßig vor große Herausforderungen – fehlen für den Außenbereich doch allzu oft geeignete Vergleichspreise, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Schwertfaktoren und Bodenwerte. Der Gutachter ist damit regelmäßig auf Erfahrungswerte und unter Umständen subjektiv geprägte Einschätzungen angewiesen. Der vorliegende Beitrag möchte diese Problematik aufgreifen und ein Modell zur Ableitung von Bodenwerten bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Außenbereich vorstellen. Damit soll sowohl die Bodenrichtwertermittlung im Außenbereich unterstützt, als auch die Verkehrswertermittlung bebauter Außenbereichsgrundstücke objektiviert werden.

## Summary

*The valuation of residential properties in the outer zone (§ 35 BauGB) presents evaluators and committees of valuation experts with frequent problems – due to a lack of comparable sales, rents, property yields, market adjustment factors and land values. Therefore the valuation often has to be based on experience and potentially subjective approximation. This article intends to approach the problem and presents a method to calculate the land value of single or double family lots in the outer zone. Thereby the derivation of standard land values shall be supported and the valuation of residential properties in the outer zone should be objectified.*

**Schlüsselwörter:** Außenbereich, Bodenrichtwert, Bodenwert, Schwertverfahren, Schwertfaktor

## 1 Einleitung

Für die Ableitung von Bodenwerten bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuchs (2004) werden bereits die verschiedensten Modelle in der Praxis verwendet. Diese unterscheiden sich in Form und Ergebnis teilweise erheblich voneinander. So sehen nach Recherchen des Autors etwa einige Gutachterausschüsse keinen Unterschied zwischen Innenbereichs- und Außenbereichsbodenwert und setzen diese gleich. Andere schätzen den Außenbereichsbodenwert (deutlich) geringer ein als den des Innenbereichs und fordern den Ansatz eines Anpassungsfaktors. Dieser wird jedoch sehr unterschiedlich interpretiert. Je nach Auffassung soll dieser Faktor konstant, entfernungsabhängig, wertabhängig oder eine

Kombination aus verschiedenen Merkmalen sein. Andernfalls wird eine freie, sachverständige Schätzung des Anpassungsfaktors vorgenommen. Von wieder anderer Seite wird der Außenbereichsbodenwert gebäudeabhängig und – auch im Fall von typischen Sachwertobjekten – unter Renditegesichtspunkten betrachtet.

Wie ist diese Vielfalt zu beurteilen? Nach Auffassung des Autors haben alle Modelle ihre Berechtigung und sind dazu geeignet, den regionalen Markt, vor dessen Hintergrund sie entwickelt wurden, zutreffend zu beschreiben. Jedoch darf ein grundsätzliches Problem nicht übersehen werden: Die Verfügbarkeit von geeigneten Vergleichspreisen zur Bodenwertableitung ist äußerst gering. Kaufpreise unbebauter Wohngrundstücke im Außenbereich liegen naturgemäß in der Regel nicht vor. Selbst Kaufpreise bebauter Wohngrundstücke, welche als Anhaltpunkt für die Wertigkeit des Bodens herangezogen werden können, sind äußerst rar. Eine Datenerhebung des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen im Jahr 2009 hat ergeben, dass in NRW den Gutachterausschüssen für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Außenbereich im Durchschnitt jeweils etwa 0,5 Kauffälle pro Jahr zur Verfügung stehen. Repräsentieren die Kaufpreise zudem noch unterschiedliche Ausschnitte des Teilmarktes »Wohnbebauung im Außenbereich« (wie etwa die Wohnbebauung im innenbereichsnahen Außenbereich mit guter Infrastruktur, den innenbereichsfernen ehemaligen Altenteil in ländlicher Lage, die Villa mit exklusiver Ausstattung, die Resthofstelle mit großem Flächenangebot und verschiedenen Nebengebäuden usf.), liegt auf der Hand, dass je nach Eigenart der Vergleichskauffälle höchst unterschiedliche Ergebnisse erzielt werden müssen. Allgemeine Marktmechanismen können damit kaum aufgedeckt werden.

Das im Folgenden zu entwickelnde Modell zur Bodenwertableitung bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Außenbereich strebt daher nicht an, von Gutachterausschüssen oder anderen Stellen ermittelte regionale Modelle zu korrigieren. Es soll vielmehr anhand einer überregionalen Untersuchung aufgezeigt werden, welche Grundstücksmerkmale im Außenbereich vorrangig preisbildend wirken und wie diese möglichst objektiv zur Bodenwertableitung und Verkehrswertermittlung genutzt werden können. Die Gutachterausschüsse sollen inspiriert werden, hierauf aufbauend weiterführende Untersuchungen in ihrem regionalen Zuständigkeitsbereich durchzuführen.

## 2 Preisvergleich: Außenbereich versus Innenbereich

Unbebaute Wohnbaugrundstücke im Außenbereich werden in der Regel nicht veräußert. Ein unmittelbarer Vergleich der Bodenpreise unbebauter Baugrundstücke im Innen- und Außenbereich scheidet somit aus. Um dennoch einen Eindruck von der Preisgestaltung im Außenbereich zu gewinnen, soll zunächst ein Preisvergleich für bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (EFH/ZFH-Grundstücke) im Innen- und Außenbereich durchgeführt werden. Zu diesem Zweck wurden dem Verfasser vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen dankenswerterweise sämtliche Datensätze einer Erhebung aus dem Jahr 2009 zur Verfügung gestellt. Dieser Datenbestand umfasst 131 Kauffälle bebauter Außenbereichsgrundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser, reine Wohnnutzung) aus den Jahren 2001 bis 2006 aus insgesamt 56 Gemeinden. Die räumliche Verteilung der Kauffälle ist relativ ausgewogen. Es lässt sich ein repräsentativer Querschnitt annehmen.

Im ersten Arbeitsschritt wurden die vorliegenden Grundstückspreise um den Wertanteil der nicht für die baulichen Anlagen relevanten Teilflächen bereinigt. Es hat sich gezeigt, dass sich in dem nachfolgend zu bildendem Regressionsmodell die besten Ergebnisse erzielen lassen, wenn hierfür ein Wertansatz gewählt wird, der dem jeweiligen regionalen Wert für landwirtschaftliche Flächen entspricht. Ein höherer Wertansatz – so etwa der in der Bewertungspraxis häufig anzutreffende doppelte Wert landwirtschaftlicher Flächen – führt zu einer höheren statistischen Unsicherheit. Es mag hierin ein Hinweis auf das diesbezügliche Marktverhalten gesehen werden.

Anschließend wurde untersucht, mit welchen Grundstücksmerkmalen sich der bereinigte Kaufpreis am geeignetensten modellieren lässt. Eine Darstellung des bereinigten Kaufpreises als Funktion des Sachwertes der baulichen Anlagen (ermittelt auf der Grundlage der NHK 2000), der für die baulichen Anlagen relevanten Grundstücksfläche sowie des benachbarten Innenbereichsbodenwertes führt zu den statistisch saubersten Ergebnissen. Andere Größen, wie etwa die Wohnfläche, das Baujahr, die Entfernung des Grundstücks zum Innenbereich (das Problem der Entfernungsabhängigkeit wird in Kap. 3.1 vertieft), das durchschnittliche Preisniveau der Gemeinde etc., konnten nicht als signifikant preisbildend nachgewiesen werden. Das gewählte Modell lautet damit:

$$KP_A = f(GSW, FL, BRW_I) \quad (1)$$

mit

$KP_A$  = bereinigter Kaufpreis des Wohngrundstücks im Außenbereich

$GSW$  = Sachwert der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen

$FL$  = gebäuderelevante Grundstücksfläche

$BRW_I$  = Bodenrichtwert der benachbarten Innenbereichszone

Um eine Verzerrung der nachfolgenden Regressionsanalyse zu vermeiden, wurden die Kauffälle aus dem Datenbestand eliminiert, welche extreme Merkmalsausprägungen (besonders hohe oder niedrige Kaufpreise, Grundstücksflächen etc.) aufweisen und daher nicht mehr als marktypisch einzustufen sind. Da die Kauffälle in ihren Merkmalsausprägungen jeweils annähernd normalverteilt ausfallen, konnte mithilfe der Boxplot-Regel nach Tukey eine plausible und nachvollziehbare Auswahl getroffen werden. Das bedeutet, ausgeschlossen wurden die Kauffälle deren Merkmalsausprägungen den 1,5-fachen Quartilsabstand überschreiten. Im Ergebnis liegt damit der folgende für Nordrhein-Westfalen spezifische Datenrahmen vor:

|           |                       |     |                        |
|-----------|-----------------------|-----|------------------------|
| $KP_A$ :  | 20.000 EUR            | bis | 360.000 EUR            |
| $GSW$ :   | 10.000 EUR            | bis | 220.000 EUR            |
| $FL$ :    | 200 m <sup>2</sup>    | bis | 2.000 m <sup>2</sup>   |
| $BRW_I$ : | 10 EUR/m <sup>2</sup> | bis | 325 EUR/m <sup>2</sup> |

Der Datenbestand umfasst 108 Kauffälle aus 53 Gemeinden.

Die anschließende Regressionsanalyse gemäß (1) unter Verwendung von klassierten Merkmalen führt nach Ausschluss von zwei statistisch identifizierten Ausreißern zu einem adjustierten Bestimmtheitsmaß von 77 %. Die anschließende partielle Zerlegung der Regressionsgleichung unter Verwendung des Normierungsprinzips gemäß Mann (2004) liefert den folgenden funktionalen Zusammenhang:

$$KP_A = k_{GSW} \cdot k_{FL} \cdot k_{BRW_I} \cdot N \quad (2)$$

mit den dimensionslosen Korrekturfaktoren  $k$

$$k_{GSW} = 0,001559 \cdot GSW^{0,575307}$$

$$k_{FL} = 0,000291 \cdot FL + 0,729316$$

$$k_{BRW_I} = 0,335090 \cdot BRW_I^{0,214294}$$

und dem konstanten Normpreis  $N$

$$N = 156.338 \text{ EUR.}$$

Mit diesem Ansatz können für jede beliebige Grundstückskonstellation innerhalb des gegebenen Datenrahmens hypothetische Kaufpreise berechnet werden. Tab. 1 stellt die ermittelten Kaufpreise für Außenbereichswohngrundstücke, normiert auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m<sup>2</sup>, in Abhängigkeit vom Sachwert der baulichen Anlagen ( $GSW$ ) und vom Bodenrichtwert der benachbarten Innenbereichszone ( $BRW_I$ ) dar. Die hier erfolgte und im Folgenden beibehaltene Normierung auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m<sup>2</sup> wurde beliebig gewählt. Bei Bedarf kann auch jede andere Fläche innerhalb des Datenrahmens als Basis herangezogen werden.

Um nun einen Eindruck von der Wertigkeit der Außenbereichsgrundstücke gewinnen zu können, soll ein Vergleich mit den Werten merkmalsgleicher Grundstücke im

Tab. 1: Kaufpreise für EFH/ZFH-Grundstücke im Außenbereich (Fläche = 1.000 m<sup>2</sup>)

| GSW [EUR] | BRW <sub>I</sub> [EUR] |         |         |         |         |         |
|-----------|------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
|           | 50                     | 100     | 150     | 200     | 250     | 300     |
| 25.000    | 65.321                 | 75.781  | 82.660  | 87.916  | 92.222  | 95.897  |
| 50.000    | 97.328                 | 112.913 | 123.163 | 130.995 | 137.411 | 142.886 |
| 75.000    | 122.897                | 142.578 | 155.520 | 165.410 | 173.511 | 180.425 |
| 100.000   | 145.018                | 168.240 | 183.512 | 195.182 | 204.742 | 212.899 |
| 125.000   | 164.882                | 191.286 | 208.650 | 221.918 | 232.787 | 242.062 |
| 150.000   | 183.116                | 212.440 | 231.724 | 246.459 | 258.531 | 268.832 |
| 175.000   | 200.098                | 232.141 | 253.213 | 269.315 | 282.506 | 293.762 |
| 200.000   | 216.076                | 250.677 | 273.432 | 290.819 | 305.064 | 317.219 |

Tab. 2: Nicht marktangepasste Sachwerte für EFH/ZFH-Grundstücke im Innenbereich (Fläche = 1.000 m<sup>2</sup>)

| GSW [EUR] | BRW <sub>I</sub> [EUR] |         |         |         |         |         |
|-----------|------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
|           | 50                     | 100     | 150     | 200     | 250     | 300     |
| 25.000    | 75.000                 | 125.000 | 175.000 | 225.000 | 275.000 | 325.000 |
| 50.000    | 100.000                | 150.000 | 200.000 | 250.000 | 300.000 | 350.000 |
| 75.000    | 125.000                | 175.000 | 225.000 | 275.000 | 325.000 | 375.000 |
| 100.000   | 150.000                | 200.000 | 250.000 | 300.000 | 350.000 | 400.000 |
| 125.000   | 175.000                | 225.000 | 275.000 | 325.000 | 375.000 | 425.000 |
| 150.000   | 200.000                | 250.000 | 300.000 | 350.000 | 400.000 | 450.000 |
| 175.000   | 225.000                | 275.000 | 325.000 | 375.000 | 425.000 | 475.000 |
| 200.000   | 250.000                | 300.000 | 350.000 | 400.000 | 450.000 | 500.000 |

Tab. 3: Marktangepasste Sachwerte für EFH/ZFH-Grundstücke im Innenbereich (Fläche = 1.000 m<sup>2</sup>)

| GSW [EUR] | BRW <sub>I</sub> [EUR] |         |         |         |         |         |
|-----------|------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
|           | 50                     | 100     | 150     | 200     | 250     | 300     |
| 25.000    | 84.284                 | 132.451 | 173.581 | 210.318 | 247.646 | 292.609 |
| 50.000    | 101.726                | 148.606 | 188.590 | 224.419 | 261.269 | 306.618 |
| 75.000    | 117.705                | 163.793 | 202.904 | 237.989 | 274.461 | 320.262 |
| 100.000   | 132.607                | 178.197 | 216.625 | 251.091 | 287.269 | 333.574 |
| 125.000   | 146.669                | 191.951 | 229.836 | 263.781 | 299.730 | 346.583 |
| 150.000   | 160.050                | 205.151 | 242.598 | 276.101 | 311.874 | 359.312 |
| 175.000   | 172.862                | 217.872 | 254.963 | 288.086 | 323.730 | 371.783 |
| 200.000   | 185.190                | 230.174 | 266.973 | 299.769 | 335.321 | 384.013 |

Innenbereich erfolgen. Diese werden berechnet auf der Grundlage der Sachwerte der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Bodenrichtwerte gemäß Tab. 1. Die anzusetzende Grundstücksfläche soll wieder 1.000 m<sup>2</sup> betragen. Gegebenenfalls zu berücksichtigende Wertkorrekturen aufgrund der Grundstücksgröße bleiben unberücksichtigt.

Tab. 2 nennt zunächst die vorläufigen, nicht marktangepassten Sachwerte, welche sich durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert und anschließender Addition des Sachwertes der baulichen Anlagen ergeben.

Um die vorläufigen Sachwerte der Tab. 2 in marktangepasste Sachwerte zu überführen, sind geeignete Sachwertfaktoren erforderlich. Diese können der Literatur entnommen werden. Da die vorliegende Untersuchung überregionalen Charakter hat, soll auf ein überregionales System von Sachwertfaktoren zurückgegriffen werden. Es bietet sich aufgrund seines Umfangs und der zeitlichen Überdeckung das Gesamtsystem von Sprengnetter aus dem Jahr 2006 an (Sprengnetter 2015, S. 3.03/4.2/5). Dieses berücksichtigt die Bodenwert- und Sachwert-abhängigkeit der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, abgeleitet aus

1.901 Kauffällen aus den Jahren 2002 bis 2005. Eine Anwendung dieser auf die benötigten Bodenrichtwertniveaus interpolierten Sachwertfaktoren auf die vorläufigen Sachwerte der Tab. 2 führt zu den in Tab. 3 genannten marktangepassten Sachwerten von Innenbereichsgrundstücken (freistehende EFH/ZFH).

Der Vergleich der Tab. 1 und Tab. 3 kann nun Aufschluss über die Wertigkeit der Außenbereichsgrundstücke im Verhältnis zu gleichartigen Innenbereichsgrundstücken liefern. Es zeigt sich Folgendes: Im Innenbereich (Tab. 3) üben sowohl der Bodenrichtwert als auch der Sachwert der baulichen Anlagen einen entscheidenden Einfluss auf den Verkehrswert aus. Im Außenbereich (Tab. 1) tritt dagegen der Einfluss des Bodenrichtwertes der benachbarten Innenbereichszone deutlich hinter dem des Sachwertes der baulichen Anlagen zurück. So steigt etwa bei einem Sachwert der baulichen Anlagen von 25.000 EUR im Außenbereich der Grundstückswert auf das ca. 1,5-fache, wenn der Bodenrichtwert des benachbarten Innenbereichs von 50 EUR/m<sup>2</sup> auf 300 EUR/m<sup>2</sup> erhöht wird. Im Innenbereich steigt der Grundstückswert unter gleichen Bedingungen bereits auf das ca. 3,5-fache. Im Fall der hohen Sachwerte für die baulichen Anlagen ist derselbe Effekt, jedoch weniger stark ausgeprägt, zu beobachten.

Es lässt sich darüber hinaus ablesen, dass im Außenbereich je nach Grundstückskonstellation mal weniger, mal mehr als im Innenbereich gezahlt wird. Der Effekt ist systematisch. Im Bereich der hohen Sachwerte für die baulichen Anlagen in Verbindung mit einem niedrigen Bodenrichtwertniveau wird im Außenbereich ein höherer Preis gezahlt als im Innenbereich. Bei niedrigen Sachwerten für die baulichen Anlagen und einem hohen Bodenrichtwertniveau wird dagegen im Innenbereich deutlich mehr gezahlt.

Im folgenden Abschnitt wird der Versuch unternommen, das beobachtete Preisverhalten zu erklären.

### 3 Preisbildende Merkmale im Außenbereich

Sofern kein regional erprobtes Modell zur Ableitung von Bodenwerten im Außenbereich vorliegt, empfiehlt die Vergleichswertrichtlinie (2014) die Anwendung eines deduktiven Verfahrens und fasst damit jahrzehntelang geübte Praxis zusammen. Die Grundidee des deduktiven Verfahrens ist, einen geeigneten (benachbarten) Innenbereichsbodenwert zu wählen, Wertunterschiede zum gesuchten Außenbereichsgrundstück zu quantifizieren und diese vom Innenbereichsbodenwert zu subtrahieren (bei Vorteilen ggf. auch zu addieren). Hierbei werden als wertrelevant betrachtet:

- die Entfernung zum benachbarten Innenbereichsbodenwert,
- Lagebesonderheiten,

- die Erschließungssituation,
- eine eingeschränkte bzw. erschwerte Nutzungsänderung oder Erweiterung,
- ggf. die Übergröße des Grundstücks.

Sprengnetter (2015, S. 5/4/2/1) ergänzt diesen Katalog um das ggf. vorliegende Merkmal des zeitlich beschränkten Bestandsschutzes.

Es fällt auf, dass einige dieser Merkmale naturgemäß zwar häufiger im Außenbereich anzutreffen sind, tatsächlich jedoch keineswegs außenbereichsspezifisch sind. Hierzu zählen:

- Lagebesonderheiten: Diese sind individuelle Grundstücksmerkmale und sind im Innenbereich ebenso wie im Außenbereich individuell zu beurteilen.
- Die Erschließungssituation: Nicht zwangsläufig ist ein Außenbereichsgrundstück schlechter als ein Innenbereichsgrundstück erschlossen. Dementsprechend ist auch diese Frage für jeden Bewertungsfall individuell zu prüfen – und das ausdrücklich nicht nur im Außenbereich.
- Grundstücksübergrößen: Auch im Innenbereich ist in jedem Bewertungsfall die Grundstücksgröße auf einen möglichen Werteinfluss zu prüfen. Gegebenenfalls vorliegende Übergrößen sind kein ausschließliches Merkmal des Außenbereichs.
- Ein zeitlich beschränkter Bestandsschutz: Ein zeitlich oder kausal beschränkter Bestandsschutz ist auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes durchaus geübt. Dementsprechend handelt es sich auch hierbei nicht um ein Charakteristikum des Außenbereichs.

Es bleibt festzuhalten: Die genannten Punkte stellen individuelle Grundstücksmerkmale dar, welche ohne Zweifel für jeden Bewertungsfall sorgfältig zu prüfen und zu berücksichtigen sind. Dies gilt jedoch für den Innen- und Außenbereich gleichermaßen. Unter den oben aufgeführten Merkmalen verbleiben somit als außenbereichsspezifisch lediglich zwei Punkte. Nämlich

- die Entfernung zum benachbarten Innenbereich sowie
- eine eingeschränkte bzw. erschwerte Nutzungsänderung oder Erweiterung.

Es ist zu prüfen, ob diese beiden Merkmale in der Lage sind, die in Tab. 1 ermittelten Kaufpreise zu erklären.

#### 3.1 Werteinfluss durch die Entfernung zum benachbarten Innenbereich

Die Vergleichswertrichtlinie setzt voraus, dass ein Zusammenhang zwischen dem Bodenwert eines Grundstücks und seiner Entfernung zum Innenbereich besteht. Es darf jedoch angenommen werden, dass diese grundsätzliche Systematik nicht immer offensichtlich ist, sondern durch den Werteinfluss verschiedener individueller Grund-

stücksmerkmale überlagert werden kann. So ist in Bezug auf Außenbereichsgrundstücke zu prüfen:

- Bedeutet im konkreten Bewertungsfall eine größere Entfernung tatsächlich eine schlechtere Erreichbarkeit?
- Sind Entfernung zum Innenbereich und Infrastruktur (ÖPNV-Anbindung, Straßenzustand, Ver- und Entsorgung etc.) korreliert? Führt ein Entfernungsabschlag möglicherweise zu einer Doppelberücksichtigung?
- Um welches Käufer- bzw. Eigentümerprofil handelt es sich? Sind längere Wege und ungünstigere ÖPNV-Anbindung überhaupt wertrelevant?

Ferner ist die Lage des zu bewertenden Grundstücks relativ zum benachbarten Innenbereich und zum Zentrum zu hinterfragen. Abb. 1 soll das damit verbundene Problem verdeutlichen.

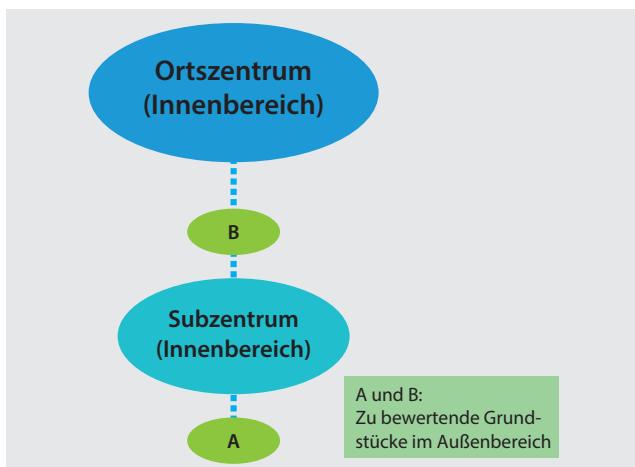


Abb. 1: Problem des Entfernungsabschlages zum benachbarten Innenbereich

In der Regel dürfte das Bodenwertniveau des Subzentrums unter dem des Ortszentrums liegen. Wird das zu bewertende Grundstück A nun in Relation zum Bodenwertniveau des benachbarten Innenbereichs (hier das Subzentrum) beurteilt, ist ein gewisser Entfernungsabschlag diesem gegenüber sachgerecht. Ein gleichwertiger Abschlag für Grundstück B ist dagegen nicht mehr plausibel. Zwar stellt das Subzentrum wieder den benachbarten Innenbereich dar, tatsächlich nähert sich Grundstück B aber dem Ortszentrum an und wird in seiner Wertigkeit durch dieses beeinflusst. Es dürfte also, bei ansonsten identischen Merkmalen, der Bodenwert des Grundstücks B höher sein als der von A.

Damit wird deutlich, dass sich pauschale entfernungsabhängige Wertabschläge nur schwerlich festlegen lassen. Wenngleich ein Einfluss der Entfernungskomponente auf den Bodenwert außer Frage steht (vgl. Zeißler 2012 und Hendricks 2015), so kann eine pauschale Berücksichtigung derselben nicht zielführend sein. Vielmehr handelt es sich um eine Grundstückseigenschaft, welche individuell berücksichtigt werden muss. Im Übrigen ist anzunehmen, dass dies auch der Grund dafür ist, dass

sich – wie im Kap. 2 erwähnt – aus dem vorliegenden Datenmaterial kein signifikanter Einfluss der Entfernung auf den Grundstückskaufpreis nachweisen lässt. Wie Nachforschungen ergeben haben, beziehen sich die vorliegenden Entfernungsangaben nämlich ausschließlich auf den räumlich benachbarten Innenbereich. Eine Berücksichtigung des oben genannten Zusammenhangs erfolgte bei der Kaufpreiserfassung nicht.

### 3.2 Werteinfluss durch die eingeschränkte bzw. erschwerte Nutzungsänderung oder Erweiterung

Zweifelsohne sind durch die Regelungen des § 35 BauGB zahlreiche Beschränkungen in Bezug auf die bauliche Nutzung eines Grundstücks im Außenbereich gegeben. Der hier zu untersuchende Teilmarkt beschränkt sich jedoch auf zu Wohnzwecken genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser im Außenbereich. Das bedeutet, die Frage der baulichen Nutzung eines Grundstücks ist bereits geklärt. Es existiert bereits ein Gebäude und dies wurde – sofern erforderlich – auch bereits zu Wohnzwecken umgenutzt. Somit bleiben lediglich die folgenden Fragen auf Wertrelevanz zu prüfen:

1. Abbruch und Neubau,
2. Gebäudeerweiterung,
3. Umnutzung,
4. Instandhaltung, Modernisierung,
5. Genehmigungsfreiheit von baulichen Anlagen.

#### 3.2.1 Abbruch und Neubau

Im Innenbereich ist die Freilegung und Neubebauung eines baureifen Grundstücks grundsätzlich jederzeit möglich. Im Außenbereich ist dies nur nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB der Fall. Insofern unterliegt ein Außenbereichsgrundstück einer gewissen Einschränkung. Es ist jedoch zu diskutieren, inwieweit diese wertrelevant ist, wobei zwei Fälle zu unterscheiden sind:

**Fall 1:** In der Regel wird im Innenbereich ein Gebäude nur dann abgebrochen, wenn es nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll nutzbar ist und/oder die Sanierungs- und Modernisierungskosten die Abbruch- und Neubaukosten überschreiten. Im Außenbereich besteht diese Möglichkeit nicht. Vorhandene Gebäude dürfen nur unter den engen Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB durch neue ersetzt werden. Somit dürften wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll nutzbare Gebäude im Außenbereich für einen Käufer denkbar unattraktiv sein. Es darf also angenommen werden, dass Grundstücke mit schlechter baulicher Substanz nur schwer zu vermarkten sind und daher – wenn überhaupt – unter dem Wert vergleichbarer Innenbereichsgrundstücke gehandelt werden.

**Fall 2:** Wie verhält es sich mit wirtschaftlich sinnvoll nutzbarer oder sogar guter baulicher Substanz? Im Innenbereich besteht – solange keine baurechtlichen Regelungen entgegenstehen – grundsätzlich die Möglichkeit

zur jederzeitigen Freilegung und anschließenden Neubebauung. Im Fall von wirtschaftlich nutzbarer Bausubstanz wird hiervon aus guten Gründen in der Regel jedoch kein Gebrauch gemacht, sodass diesem vermeintlichen Vorteil auch kein (wesentlicher) Werteinfluss zugestimmt werden kann. Im Fall von wirtschaftlich sinnvoll nutzbarer Bausubstanz sollten sich Wertunterschiede zwischen Innen- und Außenbereich bestenfalls im mercantilen Denken niederschlagen.

**Fazit:** Das Merkmal »Unzulässigkeit von Neubebauung« dürfte einen Einfluss auf den Grundstückskaufpreis ausüben, spürbar jedoch ausdrücklich nur im Fall von Bebauung in schlechtem und wirtschaftlich nicht sinnvoll nutzbarem Zustand.

### 3.2.2 Gebäudeerweiterung

Gebäudeerweiterungen sind im Innenbereich in der Regel nur im Rahmen der baurechtlichen Grenzen gestattet. Im Außenbereich dürfen Gebäudeerweiterungen mit Ausnahme von § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB (Erweiterungen vom bisherigen Eigentümer für ihn selbst oder für seine Familie) nicht oder etwa nur im Rahmen der Anpassung an moderne Wohnverhältnisse erfolgen. Bezüglich des Werteinflusses sind zwei Fälle zu unterscheiden.

**Fall 1:** Ein Grundstück im Innenbereich sei im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten voll ausgenutzt. Eine Gebäudeerweiterung ist in diesem Fall regelmäßig nicht möglich. Liegt im Außenbereich eine gleichartige Bebauung vor, ist eine Wertminderung gegenüber dem Innenbereich nicht zu erwarten, da die Situation grundsätzlich vergleichbar ist: Die Bebauung eröffnet dieselben Nutzungsmöglichkeiten, während eine Erweiterung in beiden Bereichen grundsätzlich nicht möglich ist.

**Fall 2:** Ein Grundstück sei im Innenbereich unterausgenutzt. Damit liegt seine tatsächliche bauliche Nutzung unter der des rechtlich Möglichen. Sofern nun ein Bedarf an intensiverer Nutzung besteht, kann diese durch Gebäudeerweiterung im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten herbeigeführt werden. Das Problem der Unterausnutzung lässt sich beseitigen. Im Außenbereich besteht grundsätzlich kein Baurecht. D.h. es kann auch keine Unterausnutzung in baurechtlichem Sinn geben. Als Maßstab kann aber das Maß der siedlungstypischen Bebauung im (nahegelegenen) Innenbereich dienen. Ist nun ein Grundstück unterhalb dieses siedlungstypischen Niveaus bebaut, dürfte es auf dem Immobilienmarkt unattraktiver erscheinen als die vergleichbaren Grundstücke des Innenbereichs. Nicht nur weil es eben unterdurchschnittlich bebaut ist, sondern insbesondere deshalb, weil sich im Außenbereich dieses Problem nicht durch Gebäudeerweiterungen beseitigen lässt.

**Fazit:** Das Merkmal »Unzulässigkeit von Gebäudeerweiterungen« dürfte einen Einfluss auf den Grundstückskaufpreis ausüben, jedoch ausdrücklich nur im Fall von an siedlungstypischen Maßstäben gemessener Unterausnutzung.

### 3.2.3 Umnutzung

Umnutzungen unterliegen sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich strengen Regelungen. Ob ein Grundstück für einen potentiellen Käufer mit Umnutzungsinteressen geeignet ist, ist daher grundsätzlich individuell zu entscheiden. Sollte eine geplante Umnutzung voraussichtlich nicht realisierbar sein, wird ein solcher Kaufinteressent dieses Grundstück auch nicht kaufen. Die Frage der möglichen Umnutzung ist also grundsätzlich keine des Kaufpreises. Vielmehr ist es eine Frage, ob ein Kauf überhaupt zustande kommt. Und das gilt gleichermaßen für den Innen- wie für den Außenbereich.

**Fazit:** Ein Werteinfluss in Bezug auf das Merkmal »Möglichkeit der Umnutzung« lässt sich nicht erwarten.

### 3.2.4 Instandhaltung, Modernisierung

Gebäude dürfen im Innen- wie im Außenbereich instand gehalten und modernisiert werden.

**Fazit:** Ein Werteinfluss in Bezug auf Instandhaltungs- und Modernisierungsmöglichkeiten lässt sich nicht erwarten.

### 3.2.5 Genehmigungsfreiheit von baulichen Anlagen

Die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (2000) regelt im § 65 die Genehmigungsfreiheit von baulichen und anderen Anlagen und Einrichtungen. Gebäude bis zu 30 m<sup>3</sup> BRI ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte, Feuerstätten oder Wasserbecken bis 100 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen unterliegen, sofern sie nicht einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, im Außenbereich aber dennoch der Genehmigungspflicht. Damit sind solche Anlagen im Außenbereich natürlich nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Allerdings bedeutet diese Regelung für den Erwerber ein gewisses Planungsrisiko. Hierdurch ist ein – aufgrund der untergeordneten Bedeutung jedoch eher geringer – Werteinfluss zu erwarten.

**Fazit:** Ein minimaler Werteinfluss ist im Hinblick auf die Genehmigungspflicht untergeordneter baulicher Anlagen zu erwarten.

### 3.2.6 Zusammenfassung

Die Überlegungen der Kap. 3.2.1 bis 3.2.5 lassen erwarten, dass Außenbereichsspezifische Regelungen zwar durchaus einen Werteinfluss ausüben können, diese aber eher in Ausnahmefällen zum Tragen kommen. So sind als wertbeeinflusst vornehmlich Außenbereichsgrundstücke mit schlechter Bausubstanz und im Sinn einer siedlungstypischen Bebauung unterausgenutzte Außenbereichsgrundstücke einzuschätzen. Siedlungstypisch bebaute und wirtschaftlich sinnvoll nutzbare Außenbereichsgrundstücke dürften dagegen kaum wertbeeinflusst sein, da sie – mit Ausnahme der Genehmigungspflicht von untergeordneten baulichen Anlagen – grundsätzlich denselben

Grenzen und Freiheiten unterliegen wie Innenbereichsgrundstücke. Sollte sich diese Annahme bestätigen, würde dies pauschale Wertabschläge wegen »eingeschränkter bzw. erschwerter Nutzungsänderung oder Erweiterung« gemäß Vergleichswertrichtlinie als unzureichend aufzeigen. Hierzu mehr im folgenden Abschnitt.

### 3.3 Werteinfluss durch den Sachwert der baulichen Anlagen

Es wurde erwartet, dass sowohl eine schlechte bauliche Substanz als auch eine an siedlungstypischen Maßstäben gemessene Unterausnutzung eines Außenbereichswohngrundstücks zu einer Wertminderung führen sollte. Es kann an dieser Stelle nicht pauschal beantwortet werden, wann eine Bausubstanz als schlecht zu klassifizieren ist. Auch kann an dem vorliegenden Datenmaterial nicht beurteilt werden, ob ein Grundstück nach siedlungstypischer Einschätzung unterausgenutzt ist. Es lässt sich jedoch sehr gut nachvollziehen, dass Außenbereichsgrundstücke mit einem niedrigen Gebäudesachwert bei gleichzeitig hohem benachbartem Innenbereichsbodenrichtwert zu erheblich günstigeren Preisen als vergleichbare Innenbereichsgrundstücke gehandelt werden.

Beispiel:

Außenbereich (Tab. 1)

|   |                        |
|---|------------------------|
| Benachbarter Innenbereichsbodenrichtwert: | 250 EUR/m <sup>2</sup> |
| Gebäudesachwert:                          | 50.000 EUR             |
| Anzunehmender Kaufpreis:                  | 137.411 EUR            |

Innenbereich (Tab. 3)

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| Bodenrichtwert:          | 250 EUR/m <sup>2</sup> |
| Gebäudesachwert:         | 50.000 EUR             |
| Anzunehmender Kaufpreis: | 261.269 EUR            |

Der anzunehmende Kaufpreis des Außenbereichsgrundstücks beträgt lediglich 53 % des Kaufpreises eines vergleichbaren Innenbereichsgrundstücks. Wird der Gebäudesachwert erhöht, nähern sich die anzunehmenden Kaufpreise beider Grundstücke an. Bei einem Gebäudesachwert von 200.000 EUR entspricht der anzunehmende Kaufpreis des Außenbereichsgrundstücks bereits 91 % des anzunehmenden Kaufpreises eines vergleichbaren Innenbereichsgrundstücks. Wird nun angenommen, dass Gebäudesachwerte von 50.000 EUR auf einen qualitativ mäßigen Zustand und/oder auf nur eine geringe Größe und damit minimale bauliche Ausnutzung des Grundstücks hindeuten, während Gebäudesachwerte von 200.000 EUR für eine gegenteilige Qualität und/oder Größe der baulichen Anlagen stehen, können die Annahmen gemäß der Kap 3.2.1 und 3.2.2 im Bereich der höheren Bodenwertniveaus als belegt angesehen werden.

Was geschieht jedoch bei niedrigeren Bodenwerten? Zunächst einmal ist auch bei niedrigeren Bodenwertniveaus ein entsprechender Einfluss des Gebäudesachwert-

wertes auf den Kaufpreis offensichtlich. Was sich aber ändert, ist die Relation zum Innenbereich. Wird bei einem benachbarten Innenbereichsbodenrichtwert von 250 EUR/m<sup>2</sup> und einem Gebäudesachwert von 50.000 EUR im Außenbereich zunächst noch deutlich weniger gezahlt als für ein vergleichbares Innenbereichsgrundstück (s.o.), entsprechen sich die anzunehmenden Kaufpreise bereits bei einem Bodenrichtwertniveau von 50 EUR/m<sup>2</sup> nahezu. Bei höherwertigen baulichen Anlagen wird im Außenbereich sogar deutlich mehr gezahlt als für vergleichbare Innenbereichsgrundstücke.

Es lässt sich somit ableiten, dass in Nordrhein-Westfalen Wohnen im Außenbereich eine durchaus attraktive und auf dem Markt nachgefragte Alternative zu Wohnen im Innenbereich darstellt. Und diese Tendenz fällt umso deutlicher aus, je niedriger das Bodenwertniveau ist. Bei niedrigen Bodenwerten ist der Marktteilnehmer – vermutlich aufgrund des relativ niedrigen Gesamtpreises – eher bereit, Preise zu zahlen, welche über denen vergleichbarer Innenbereichsgrundstücke liegen. Steigt das Bodenwertniveau – und somit der in ein Grundstück zu investierende Gesamtpreis – ist die Zurückhaltung der Marktteilnehmer größer. Außenbereichsgrundstücke werden erst dann wieder zu höheren Preisen gehandelt, wenn die bauliche Substanz eine gewisse Qualität aufweist. Auf jeden Fall lässt sich festhalten, dass der Wert der baulichen Substanz einen maßgeblichen Einfluss auf den Gesamtkaufpreis, und damit letztendlich auch auf den Bodenwert ausübt.

Überraschen dürfte diese Erkenntnis nicht. Denn dass die mögliche Nutzung (Art und Intensität) eines Grundstücks über dessen Bodenwert mitentscheidet, ist bekannt. Während aber im Innenbereich die mögliche Nutzung eines Grundstücks unabhängig von seiner tatsächlichen Bebauung durch das jeweilige Planungsrecht geregelt und auch gesichert ist, entscheiden im Außenbereich fast ausschließlich die vorhandenen baulichen Anlagen über die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks. Auch die Immobilienwertermittlungsverordnung (2010) dokumentiert dies in § 16 Abs. 2: »Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.« Bischoff (2010, S. 117) kommentiert dies folgendermaßen: »Diese Regelung ist nicht so zu verstehen, dass der Wert der Gebäude sich im Bodenwert zeigen soll. Vielmehr soll der Bodenwert unter Einfluss der baulichen Anlagen ermittelt werden. [...].«

### 3.4 Zusammenfassung

Ein Einfluss der Entfernung zwischen Bewertungsobjekt und regionalem Zentrum auf den Bodenwert wurde von Hendricks (2015) und Zeißler (2012) nachgewiesen. Zusätzlich sind jedoch auch sowohl die Bedeutung des Parameters »Entfernung« als auch die räumliche Lage des

Bewertungsobjektes relativ zum Zentrum für jede Bewertungsaufgabe individuell zu prüfen. Pauschale Wertabschläge können nicht zielführend sein (Kap. 3.1).

Wird die baurechtliche Situation im Außenbereich mit der des Innenbereichs verglichen, kann der Schluss gezogen werden, dass bei siedlungstypischer und wirtschaftlich sinnvoller nutzbarer baulicher Substanz nur minimale Unterschiede bestehen. Dementsprechend dürften sich diese auch nur in minimalen, ggf. merkantilen Minderwerten der Wohngrundstücke im Außenbereich niederschlagen. Handelt es sich dagegen um unterdurchschnittlich ausgenutzte Grundstücke oder solche mit mäßiger baulicher Substanz, sollten größere Minderwerte im Außenbereich zu erwarten sein. Pauschale Abschläge aufgrund eingeschränkter bzw. erschwerter Nutzungsänderung oder Erweiterung sind somit nicht plausibel (Kap. 3.2).

Die Überlegungen des Kap. 3.2 lassen sich sehr gut mit den empirischen Ergebnissen des Kap. 2 zur Deckung bringen. Demnach übt der Wert der baulichen Anlagen einen entscheidenden Einfluss auf die Wertigkeit des Grundstücks insgesamt aus. Denn Maß und Qualität der baulichen Nutzung bestimmen die nachhaltige Nutzungsmöglichkeit und damit die Wertigkeit eines Wohngrundstücks im Außenbereich (Kap. 3.3).

## 4 Sachwertfaktoren im Außenbereich

### 4.1 Zur Bedeutung von Sachwertfaktoren

Die Frage nach dem Bodenwert bebauter Wohngrundstücke im Außenbereich wird sich in der Regel im Zusammenhang mit der Wertermittlung auf Grundlage des Sachwertverfahrens stellen. Damit untrennbar verbunden ist gleichzeitig die Frage nach geeigneten Sachwertfaktoren. Unglücklicherweise liegt in Nordrhein-Westfalen in der überwiegenden Anzahl der Fälle weder die eine noch die andere Größe vor. Somit ist die Bereitstellung von geeigneten Sachwertfaktoren für Wohngrundstücke im Außenbereich ebenso wichtig wie die Ableitung von Außenbereichsbodenwerten.

Nun stellt sich aber die Frage, wie Sachwertfaktoren für Wohngrundstücke im Außenbereich auszusehen haben. Leider lässt sich diese Frage nicht eindeutig beantworten. Sachwertfaktoren stellen keine das Marktverhalten unmittelbar beschreibende Größe dar. Vielmehr sind sie als Bindeglied zwischen dem mit Modellfehlern behafteten Sachwertverfahren und den tatsächlichen Marktwerten zu verstehen. Das bedeutet, je besser sich die Modellannahmen des Sachwertverfahrens den tatsächlichen Marktwerten annähern, desto weniger ist das Ergebnis aus dem Sachwertverfahren durch Korrekturfaktoren (Sachwertfaktoren) an die Realität anzupassen. Nun wird dieser ideale Zustand nicht erreicht werden können, denn es ist nicht bekannt

- welches Modell der Alterswertminderung das tatsächliche Marktgeschehen am besten widerspiegelt,

- ob die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten ermittelten Gebäudesachwerte den vom Marktteilnehmer honorierten Werten entsprechen,
- ob der Bodenwert eines bebauten Grundstücks ein anderer ist als der eines vergleichbaren unbebauten Grundstücks,
- ob die Summe aus Bodenwert und Gebäudewert dem Grundstückswert entspricht

und dergleichen mehr. Modelldefekte sind damit unvermeidbar und Sachwertfaktoren unverzichtbar. Es lassen sich aber dennoch zwei Bedingungen an die Sachwertfaktoren knüpfen:

1. Ein mathematisches Modell ist dann als qualitativ hochwertig einzustufen, wenn es in der Lage ist, die Realität mit keinen oder vertretbaren Abweichungen zu beschreiben. In Bezug auf das Sachwertverfahren bedeutet das, dass die Modellannahmen dann gut sind, wenn auf dem Weg zum Verkehrswert durch den Sachwertfaktor nur noch geringfügige Anpassungen am Verfahrensergebnis vorgenommen werden müssen. Sind dennoch höhere Anpassungen erforderlich, deutet das entweder auf sehr spezielles Marktverhalten, welches dann jedoch sachverständlich erkläbar sein sollte, oder aber auf marktfremde Modellannahmen hin (vgl. hierzu die Ausführungen von Reuter 1997, S. 162 zur Marktanpassung).
2. Wenngleich, wie oben erwähnt, die Modellgrößen des Sachwertverfahrens den tatsächlichen Immobilienmarkt nicht fehlerfrei beschreiben können, so stellen sie doch ein gewisses Abbild desselben dar. Die Abweichungen zwischen Modell und Realität sollten also einer gewissen nachvollziehbaren Systematik folgen. Zeigt sich die Gestalt des Sachwertfaktors dagegen in einer unsystematischen und sachverständlich nicht nachvollziehbaren Weise, ist auch damit ein Hinweis auf marktfremde Modellannahmen gegeben.

Werden diese beiden Forderungen berücksichtigt, lassen sich aus vorliegenden Außenbereichsbodenwerten und Grundstückskaufpreisen ermittelte Sachwertfaktoren als Indikator für die Plausibilität des verwendeten Bodenwertmodells verwenden. Da der Sachwertfaktor unmittelbar vom verwendeten Bodenwert abhängig ist (Herstellungskosten und Modell der Alterswertminderung dürfen im Innen- wie im Außenbereich gleichermaßen gültig bzw. fehlerbehaftet sein), deuten unplausible Sachwertfaktoren auf unplausible Bodenwerte hin. Hierzu folgendes Beispiel:

Tab. 1 nennt die für Nordrhein-Westfalen empirisch ermittelten Kaufpreise für Wohngrundstücke (EFH/ZFH) im Außenbereich mit einer Grundstücksfläche von 1.000 m<sup>2</sup>. Als Beispiel soll nun ein von einem Gutachterausschuss abgeleitetes Bodenwertmodell auf Plausibilität überprüft werden. Exemplarisch wird das Modell gewählt, welches besagt, der Bodenwert eines Außenbereichsgrundstücks betrage 65 % des benachbarten Innenbereichsbodenrichtwertes. Als Referenz wird eine Grundstücksgröße von 600

bis 800 m<sup>2</sup> angegeben. Da entsprechende Umrechnungskoeffizienten nicht mitgeteilt werden, wird der Ansatz unverändert auf die hier zu untersuchende Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> übertragen. Die vorläufigen, nicht marktangepassten Sachwerte lassen sich somit in diesem Modell nach folgendem Muster berechnen:

$$vSW_A = 0,65 \cdot BRW_I \cdot 1.000 \text{ m}^2 + GSW \quad (3)$$

mit

$vSW_A$  = vorläufiger, nicht marktangepasster Sachwert des Außenbereichsgrundstücks

$BRW_I$  = Bodenrichtwert der benachbarten Innenbereichszone

$GSW$  = Sachwert der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen

Werden nun die vorläufigen Sachwerte  $vSW_A$  für verschiedene  $BRW_I$  und  $GSW$  berechnet und den anzunehmenden Kaufpreisen gemäß Tab. 1 gegenübergestellt, lassen sich die korrespondierenden Sachwertfaktoren ermitteln. Das Ergebnis zeigt Abb. 2.

Das ermittelte System von Sachwertfaktoren ist in mehreren Punkten bemerkenswert. So zeigen die vermeintlichen Sachwertfaktoren im untersuchten Wertebereich

1. bei hohen Bodenrichtwerten (z.B. 250 EUR/m<sup>2</sup> oder 300 EUR/m<sup>2</sup>) einen Zuwachs bei steigenden vorläufigen Sachwerten,
2. bei niedrigen Bodenrichtwerten (z.B. 50 EUR/m<sup>2</sup> oder 100 EUR/m<sup>2</sup>) zunächst einen Zuwachs, anschließend eine Abnahme bei steigenden vorläufigen Sachwerten,
3. im Bereich der hohen Bodenrichtwerte mit Größen von bis zu 0,44 einen ausgesprochen fragwürdigen Wertebereich.

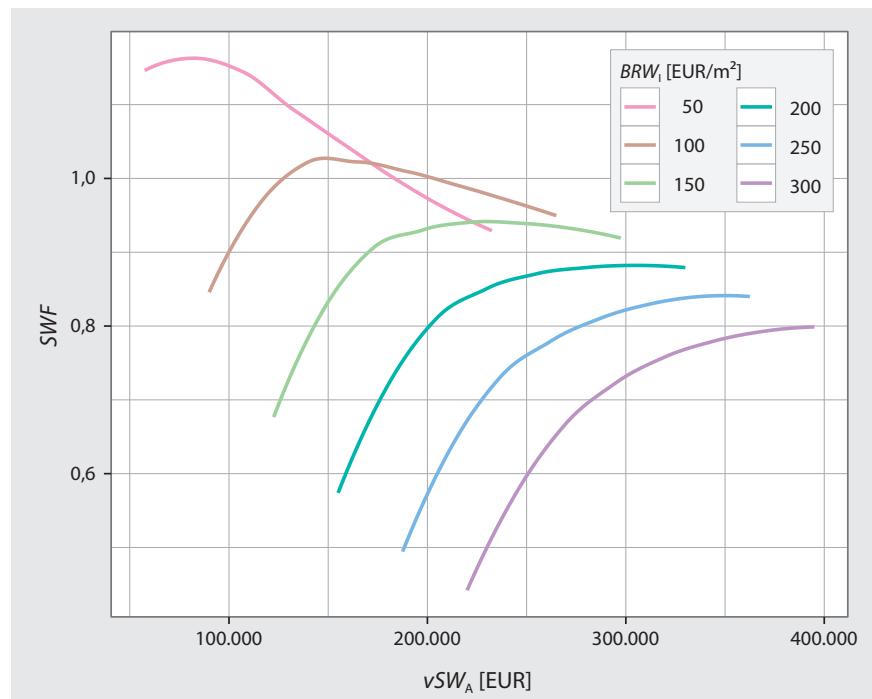


Abb. 2: Resultierende Sachwertfaktoren (SWF) aus der Annahme, der Außenbereichsbodenwert betrage 65 % des benachbarten Innenbereichsbodenrichtwertes.

Gemäß Ziff. 1 und Ziff. 2 nimmt die Funktion der Sachwertfaktoren eine gegenteilige Form zu den üblicherweise bekannten Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Innenbereich an. Ferner resultieren aus höheren Bodenrichtwerten in der Regel höhere Sachwertfaktoren als im Fall von niedrigeren Bodenrichtwerten. In vorliegendem Beispiel ist das Gegenteil der Fall.

Eine sachverständige Deutung des ermittelten Verhaltens dürfte schwierig sein. Es kann damit angenommen werden, dass das verwendete Bodenwertmodell nur unzureichend marktkonform ist.

## 4.2 Bereitstellung von Sachwertfaktoren für den Außenbereich

In Kap. 4.1 wird ausgeführt, dass die für den Außenbereich aus Grundstückskaufpreisen und Bodenrichtwerten ermittelten Sachwertfaktoren zur Plausibilitätsprüfung des Bodenrichtwertsystems herangezogen werden können. Das bedeutet, es könnten sämtliche bekannten Modelle zur Bodenwertableitung für Wohngrundstücke im Außenbereich einer entsprechenden Prüfung unterzogen werden. Das Modell mit dem höchsten Maß an Plausibilität könnte dann als Referenz für künftige Auswertungen herangezogen werden. Dies wäre einerseits jedoch recht aufwändig, andererseits müsste beantwortet werden, welche Sachwertfaktoren denn nun tatsächlich am plausibelsten sind. Kap. 4.1 nennt ja lediglich zwei Kriterien (nachvollziehbare Größenordnung und plausible Systematik), welche theoretisch auf eine unendliche Anzahl an Sachwertfaktormodellen zutreffen mögen. Es sollte sich der Frage daher von einer anderen Seite her genähert werden.

In Kap. 3 wurde erklärt, dass Außenbereichsgrundstücke häufig gesondert zu berücksichtigende Merkmale aufweisen: Erschließungssituation, Entfernung zum regionalen Zentrum, Grundstücksgroße, zeitlich beschränkter Bestandsschutz etc. Es wurde aber auch dargelegt, dass es sich hierbei zum überwiegenden Teil nicht um Merkmale handelt, welche den Außenbereich definieren. Vielmehr sind die meisten dieser Merkmale im Innenbereich genauso zu berücksichtigen und zu behandeln. Lediglich die Entfernung zum Innenbereich sowie einzelne baurechtliche Einschränkungen stellen Außenbereichsspezifische Merkmale dar. Diese aber, so wurde beschrieben, sind nicht pauschal greifbar, sondern in jedem einzelnen Bewertungsfall individuell zu quantifizieren. Es stellt sich somit die Frage, welcher Unter-

schied zwischen dem Außenbereich und dem Innenbereich noch bleibt? Da sich beide Bereiche nahezu gleich darstellen und der Außenbereich tatsächlich nur sehr wenige spezifische Merkmale aufweist (welche je nach Gestalt entweder im Rahmen der Bodenwertermittlung oder als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale als abschließende Korrektur im Wertermittlungsverfahren anzusetzen sind), ist die Schlussfolgerung, dass auch die Sachwertfaktoren im Innen- und Außenbereich nahezu identisch ausfallen sollten. Daraus folgt, dass das Sachwertverfahren für Wohngrundstücke im Außenbereich durchgeführt werden kann auf der Grundlage

- des Außenbereichsbodenwertes,
- der Normalherstellungskosten und sonstigen Kostenansätze und -korrekturen gemäß der Vorgehensweise im Innenbereich; bis auf minimale Abweichungen dürften sich Herstellungs- und sonstige Kosten sowie -korrekturen im Innen- wie im Außenbereich nicht unterscheiden,
- des üblichen Modells der Alterswertminderung; es spricht nichts dafür, dass Wohngebäude im Außenbereich anders »altern« als im Innenbereich,
- der aus dem Innenbereich bekannten Sachwertfaktoren; diese sollten gemäß obiger Überlegungen im Innen- wie im Außenbereich nahezu identisch sein,
- der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

## 5 Bodenwerte im Außenbereich

### 5.1 Ableitung

Es wird deutlich, dass nach oben beschriebenem Ansatz – zunächst bis auf den Bodenwert – sämtliche für eine Anwendung des Sachwertverfahrens erforderlichen Daten zur Verfügung stehen. Unter der Annahme, der marktangepasste Sachwert eines Grundstücks entspreche seinem Kaufpreis, kann der Bodenwert jedoch, da Vergleichspreise für bebaute Grundstücke im Außenbereich vorliegen, für Nordrhein-Westfalen exemplarisch berechnet werden. Ohne Berücksichtigung besonderer Grundstücksmerkmale gilt:

$$KP \hat{=} mSW = (BW_A \cdot FL + GSW) \cdot SWF \quad (4)$$

mit

$KP$  = Grundstückskaufpreis

$mSW$  = marktangepasster Sachwert des Grundstücks

$BW_A$  = Bodenwert des Außenbereichsgrundstücks

$FL$  = gebäuderelevante Grundstücksfläche

$GSW$  = Sachwert der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen

$SWF$  = Sachwertfaktor

Für Außenbereichsgrundstücke ist nun nichts weiter zu tun, als Formel (4) mit den bekannten Daten für  $mSW$ ,

$FL$ ,  $GSW$  und  $SWF$  zu bedienen und damit auf die Bodenwerte  $BW_A$  zu schließen. Da der Sachwertfaktor jedoch sowohl eine Funktion des Bodenwertes als auch des Wertes der baulichen Anlagen ist, ist iterativ vorzugehen. Im vorliegenden Fall wurde die Berechnung nach folgendem Muster durchgeführt:

1. Wahl der Grundstücksfläche:

$$FL = 1.000 \text{ m}^2$$

2. Wahl des Wertes der baulichen Anlagen:

$$GSW$$

3. Ansetzen des Außenbereichsbodenwertes:

$$BW_A \text{ (Startwert z.B. } 1 \text{ EUR/m}^2\text{)}$$

4. Berechnung des vorläufigen Sachwertes:

$$vSW = BW_A \cdot FL + GSW$$

5. Ermittlung des mit  $vSW$  und  $BW_A$  korrespondierenden Sachwertfaktors  $SWF$  (hier nach Sprengnetter 2015)

6. Berechnung des marktangepassten Sachwertes:

$$mSW = vSW \cdot SWF$$

7. Vergleich von  $mSW$  mit dem berechneten Kaufpreis für Außenbereichsgrundstücke gemäß Tab. 1

8. Erhöhen von  $BW_A$  auf den nächsten zu prüfenden Wert (z.B. Erhöhung um 1 EUR/m<sup>2</sup>)

9. Nächster Iterationsschritt beginnend bei Schritt 4.

Der Bodenwert  $BW_A$ , welcher unter Schritt 7 zur geringsten Abweichung des berechneten marktangepassten Sachwertes  $mSW$  vom anzunehmenden Kaufpreis gemäß Tab. 1 führt, ist der gesuchte Außenbereichsbodenwert in Abhängigkeit von den gewählten Größen für  $FL$  und  $GSW$ .

Anschließend folgt derselbe Iterationsprozess für den nächsthöheren Ansatz von  $GSW$ . In der vorliegenden Untersuchung wurde die Iteration für den folgenden Wertebereich durchgeführt:

$$\begin{aligned} 1 \text{ EUR/m}^2 &\leq BW_A \leq 300 \text{ EUR/m}^2 \\ 25.000 \text{ EUR} &\leq GSW \leq 200.000 \text{ EUR} \\ FL &= 1.000 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Die Ergebnisse dieses Verfahrens zeigt Tab. 4. Eine grafische Darstellung erfolgt in Abb. 3.

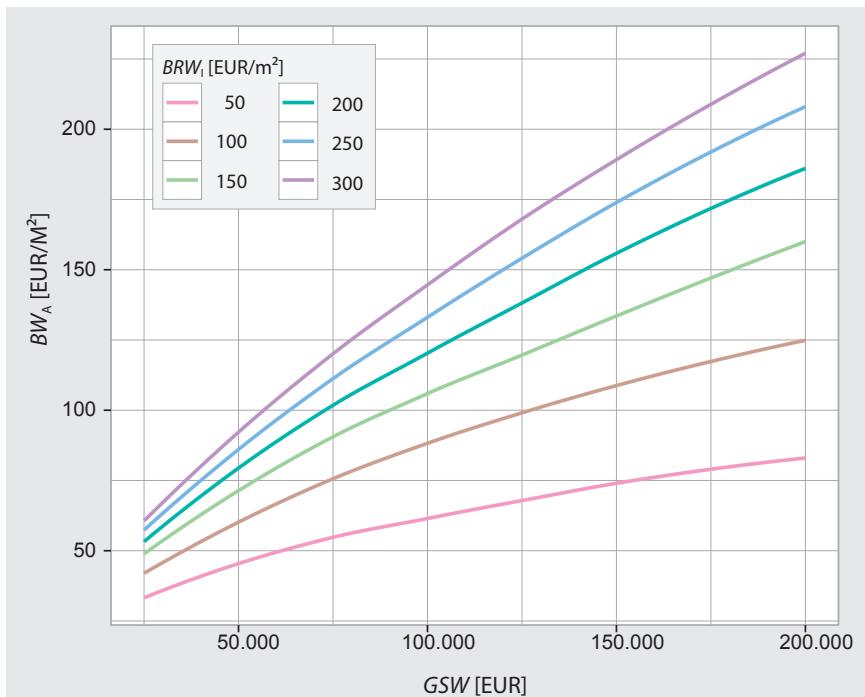
### 5.2 Beschreibung der Ergebnisse

Unter Kap. 2 wurde ein Vergleich der Grundstückskaufpreise bebauter Wohngrundstücke im Außenbereich mit denen im Innenbereich durchgeführt. Nach den Erkenntnissen des Kap. 5.1 ist nun ein unmittelbarer Vergleich der Innen- und Außenbereichsbodenwerte möglich. Es zeigen sich dabei die bereits erwarteten Zusammenhänge:

1. Der Sachwert der baulichen Anlagen übt einen deutlich höheren Einfluss auf den Außenbereichsboden-

**Tab. 4:** Bodenwerte für EFH/ZFH-Grundstücke im Außenbereich in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert der benachbarten Innenbereichszone und vom Sachwert der baulichen Anlagen (Fläche = 1.000 m<sup>2</sup>). Die Werte in Klammern bezeichnen die jeweilige Wertrelation in [%].

| GSW [EUR] | BRW <sub>I</sub> [EUR] |             |             |            |            |            |
|-----------|------------------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|
|           | 50                     | 100         | 150         | 200        | 250        | 300        |
| 25.000    | 33 (66 %)              | 42 (42 %)   | 49 (33 %)   | 53 (27 %)  | 57 (23 %)  | 60 (20 %)  |
| 50.000    | 46 (92 %)              | 60 (60 %)   | 71 (47 %)   | 80 (40 %)  | 87 (35 %)  | 94 (31 %)  |
| 75.000    | 55 (110 %)             | 76 (76 %)   | 91 (61 %)   | 102 (51 %) | 111 (44 %) | 119 (40 %) |
| 100.000   | 61 (122 %)             | 88 (88 %)   | 106 (71 %)  | 120 (60 %) | 133 (53 %) | 145 (48 %) |
| 125.000   | 68 (136 %)             | 99 (99 %)   | 119 (79 %)  | 138 (69 %) | 154 (62 %) | 168 (56 %) |
| 150.000   | 74 (148 %)             | 109 (109 %) | 134 (89 %)  | 156 (78 %) | 174 (70 %) | 189 (63 %) |
| 175.000   | 79 (158 %)             | 117 (117 %) | 147 (98 %)  | 172 (86 %) | 192 (77 %) | 209 (70 %) |
| 200.000   | 83 (166 %)             | 125 (125 %) | 160 (107 %) | 186 (93 %) | 208 (83 %) | 227 (76 %) |



- wert aus als der Bodenrichtwert des benachbarten Innenbereichs.
2. Geringe Gebäudesachwerte führen im Außenbereich zu Bodenwerten unter denen des benachbarten Innenbereichs.
  3. Hohe Gebäudesachwerte führen im Außenbereich teilweise zu Bodenwerten über denen des benachbarten Innenbereichs.

Zu Ziff. 1: Ein Vergleich der Grundstückskaufpreise von Innen- und Außenbereich zeigte dieses Marktverhalten bereits deutlich (vgl. Kap. 2). Es kann damit erneut unterstrichen werden, dass im Innenbereich das geltende Baurecht über das Maß und damit die Intensität der Grundstücksnutzung entscheidet. Im Außenbereich entscheidet hierüber weit überwiegend die vorhandene Bausubstanz.

Zu Ziff. 2: Diese Erkenntnis deckt sich mit der Erwartung, dass bauliche Anlagen in mäßigem Zustand oder

**Abb. 3:**  
Bodenwerte für EFH/ZFH-Grundstücke im Außenbereich in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert der benachbarten Innenbereichszone und vom Sachwert der baulichen Anlagen (Fläche = 1.000 m<sup>2</sup>)

eine unterdurchschnittliche bauliche Ausnutzung der vorhandenen Fläche zu unterdurchschnittlichen Bodenwerten führen, da sich solche Einschränkungen nicht oder nur erschwert beseitigen lassen (vgl. Kap. 3.2 ff.).

Zu Ziff. 3: In Nordrhein-Westfalen stellt das Wohnen im Außenbereich eine durchaus attraktive Alternative zum Innenbereich dar. Eine hochwertige bauliche Substanz vorausgesetzt,

kann dies zu gleichwertigen oder sogar höheren Bodenwerten als im Innenbereich führen.

### 5.3 Einschätzung des Verfahrens

Das vorgestellte Verfahren zur Bodenwertableitung bebauter Wohngrundstücke im Außenbereich nutzt zum einen empirische Erkenntnisse aus Kaufpreisen bebauter Wohngrundstücke im Außenbereich, stützt sich mit der Annahme der Gleichheit von Sachwertfaktoren im Innen- und Außenbereich aber auch auf eine nicht beweisbare These. Grundsätzlich wird damit nicht anders verfahren als im Rahmen der Sachwertermittlung von Innenbereichsgrundstücken. Denn auch dort werden verschiedene nicht beweisbare Thesen als Modellgrundlage gewählt und Modelldefekte durch den Verfahrensgang kompensiert (vgl. Kap. 4.1). Dennoch sollte die Praxisnähe und

Praktikabilität einer solchen These anhand künftiger Untersuchungen validiert werden.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass der zur Verfügung stehende Datenbestand in Umfang und Homogenität durchaus positiv, jedoch auch nicht als gänzlich ohne Schwächen einzustufen ist. So ist festzuhalten, dass der Parameter »Entfernung zum benachbarten Innenbereich« jeweils auf den räumlich nächstgelegenen Innenbereichsbodenwert bezogen wurde. In Kap. 3.1 wurde dagegen ausgeführt, dass dies nicht ausreicht. Vielmehr ist der Begriff »benachbart« vor dem Hintergrund der Entfernung zum Innenbereich, gleichzeitig aber auch in Bezug auf seine Lage relativ zum Zentrum zu beurteilen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Bodenwerte im vorliegenden Datenbestand zwar in beiderlei Hinsicht entfernungsgeprägt sind, sich dieses aber aufgrund des Fehlens der relevanten Informationen statistisch nicht nachweisen lässt. Damit ist anzunehmen, dass dem hier vorgestellten Modell eine beschreibbare Einflussgröße fehlt. Künftige Untersuchungen sollten dies angemessen berücksichtigen.

Ein weiterer Schwachpunkt des Datenbestandes ist, dass die Anbauart (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Reihenmittelhaus) der zur Untersuchung vorliegenden Wohngebäude nicht bekannt ist. Die verwendeten Sachwertfaktoren beziehen sich ausschließlich auf Einzelhäuser. Erforderliche Korrekturen für die sonstigen Anbauarten können daher nicht berücksichtigt werden. Auch wenn anzunehmen ist, dass es sich beim überwiegenden Teil der vorliegenden Vergleichsobjekte um Einzelhäuser handelt, lassen sich geringfügige Unschärfen erwarten.

Der vorliegende Datenbestand deckt ausschließlich Nordrhein-Westfalen ab. Das Marktverhalten anderer Länder dürfte aufgrund unterschiedlicher Ausgangsparameter jedoch durchaus anders ausfallen. Eine Übertragung der hier gewonnenen Ergebnisse auf andere Länder ist somit ohne weiterführende Untersuchungen nicht möglich.

Trotz dieser Einschränkungen und Schwächen wird angenommen, dass die gewonnenen Erkenntnisse und abgeleiteten Ergebnisse plausibel und sachverständlich nachvollziehbar sind. Eine Anwendung des Verfahrens sowie eine Verfeinerung der Ergebnisse auf Grundlage optimierter und aktueller Datenbestände sind aus Sicht des Verfassers wünschenswert.

## 6 Conclusio

Aufbauend auf einer Untersuchung, basierend auf 131 Vergleichskauffällen aus Nordrhein-Westfalen, konnte gezeigt werden, dass – entgegen weit verbreiteter Praxis – Bodenwerte bebauter Wohngrundstücke im Außenbereich durch pauschale Wertabschläge nicht mit ausreichender Genauigkeit bestimmt werden können. Es wurde gezeigt, dass der Sachwert der baulichen Anlagen den

Bodenwert bebauter Außenbereichsgrundstücke maßgeblich mitbestimmt. Zur Ableitung von Bodenwerten im Außenbereich ist daher sowohl das lokale Preisniveau, repräsentiert durch einen geeigneten Referenzbodenwert des Innenbereichs, als auch der individuelle Sachwert der baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Es wurden ferner Rückschlüsse auf geeignete Sachwertfaktoren für bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich gezogen. Aufbauend auf diesen Überlegungen konnten für Nordrhein-Westfalen als repräsentativ anzunehmende Bodenwerte bebauter Wohngrundstücke im Außenbereich (EFH/ZFH) ermittelt und in tabellarischer Form vorgestellt werden (Tab. 4). Hierauf aufbauende Untersuchungen auf regionaler Ebene sowie für weitere Bundesländer sind wünschenswert.

## Literatur

- Bischoff, B. (2010): Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland. Olzog-Verlag, München, 2010.
- Drees, A., Hüsing, B., Linder, B.-U. (2011): Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich. In: fub 73, Heft 1, S. 17–24.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld (2014): Grundstücksmarktbericht 2014 für die Stadt Bielefeld. Selbstverlag, Bielefeld, 2014.
- Hendricks, A. (2015): Entfernungsabhängiger Ansatz zur Bestimmung von Bodenrichtwerten durch multiple Regression. In: zfv 140, Heft 2, S. 112–118 und Heft 3, S. 147–156.
- Kleiber, W. (2013): Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch. Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2013.
- Mann, W. (2004): Integratives Auswertemodell zur Beschreibung des Immobilienmarktes. In: Wissenschaftliche Arbeiten der Fachrichtung Vermessungswesen der Universität Hannover, Nr. 251, Hannover, 2004.
- Reuter, F. (1997): Sachwert und Verkehrswert – Modell- und Anwendungsfragen des Sachwertverfahrens. In: Festschrift für Richard Hoisl zum 65. Geburtstag. Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung TU München, Heft 18/1997, S. 157–164.
- Sprengnetter, H.O. (2015): Immobilienbewertung. Lehrbuch und Kommentar. Loseblattsammlung. Verlag Sprengnetter, 80. Ergänzung.
- Zeißler, M. (2012): Zur Ermittlung von Bodenrichtwerten bei fehlenden Kaufpreisen unbebauter Grundstücke. In: Wissenschaftliche Arbeiten der Fachrichtung Geodäsie und Geoinformatik der Leibniz Universität Hannover, Nr. 301, Hannover, 2012.

## Rechtsquellen

- Baugesetzbuch (2004): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (2000): Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).
- Immobilienwertermittlungsverordnung (2010): Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).
- Vergleichswertrichtlinie (2014): Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL). BAnz AT 11.04.2014 B3.

## Anschrift des Autors

Dipl.-Ing. Reinhard Walter Mundt  
Vermessungsassessor  
Winterstraße 9, 01139 Dresden  
reinhard.mundt@gmx.net

Dieser Beitrag ist auch digital verfügbar unter [www.geodaeisie.info](http://www.geodaeisie.info).